



Ayuntamiento de León
Avenida Ordoño II, nº 10
24001 LEÓN

Asunto: Declaración de ruina de inmueble colindante / Resolución

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **2002/2021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión al deficiente estado de conservación de un inmueble sito en la calle XXX, de León, y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, el estado de ruina y deterioro en que se encuentra el citado inmueble, "*en estado de abandono total*", entraña un grave peligro para la seguridad y salud de los habitantes del inmueble colindante, una persona mayor y enferma, y en general, para todos los vecinos de la calle.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por XXX, mediante escrito con fecha de registro de entrada de 15 de diciembre de 2020, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se haya obtenido respuesta o realizado actuación alguna por esa entidad local.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos, relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX, de León, en la actualidad, y copia del acta de inspección realizada, en su caso, una vez interpuesta la denuncia por XXX.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del inmueble objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar el mismo en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y



habitabilidad ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de la obra y de la urgencia en la ejecución.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado ante ese Ayuntamiento por XXX el 15 de diciembre de 2020, adjuntando, en su caso, copia de la misma.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 23 de junio de 2021, adjuntando un informe emitido por la técnico superior del Servicio de Licencias y Fomento de la Edificación de esa entidad local, de fecha 10 de junio de 2021, así como copia de la documentación que en dicho informe se relaciona, en el cual se hacía constar que:

«Tal como consta en el expediente n° 999/2021 del Servicio de Licencias y Fomento de la Edificación, con fecha 15 de diciembre de 2020 se presenta un escrito en el Registro General del Ayuntamiento por XXX manifestando que: “La casa n° XXX está en estado de abandono total produciendo humedades, grietas en la casa colindante n° XXX donde resido, persona mayor y enferma, dicha casa es un peligro para mí y también para los vecinos de dicha calle. Por lo tanto, reclamo la intervención de forma inmediata la reparación de dicha casa antes de que ocurra una desgracia”.

Al referido escrito, la interesada acompaña la siguiente documentación:

- Copia de la sentencia n° 293/16, de fecha 29 de septiembre de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n° 2, en el procedimiento JUICIO VERBAL 597/2016.

- Acta Servicios de Control Oficial de la Consejería de Sanidad de la Junta de Castilla y León, de fecha 17 del 10 de 2018, Código Z 0468041.

- Informe Clínico de la Gerencia de Atención Primaria de León relativo a datos de la historia clínica de la interesada

- y fotografía en la que se aprecia una pared con grietas.

En relación con dicha denuncia por el mal estado del edificio, mediante Providencia de fecha 15 de enero de 2021, se ha requerido Informe al Sr. Arquitecto Municipal del Servicio de Proyectos y Obras.



Dicho Informe no ha sido emitido en el día de la fecha, sin que se hayan producido otras actuaciones en el referido expediente».

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001, de 22 de noviembre, y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

En primer lugar, debemos comenzar poniendo de manifiesto que, con carácter general, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, en virtud del artículo 8.1b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y del artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).

Por lo tanto, en un principio, el Ayuntamiento de León no sería responsable del deficiente estado de conservación del inmueble sito en la calle XXX, objeto de la presente queja, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener el mismo en las condiciones citadas. Todo ello porque, como mantiene la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, dicho deber *“atañe a los propietarios y no exige requerimiento previo del Ayuntamiento, sino que su exigencia viene impuesta directa y personalmente a los propietarios de bienes inmuebles, sin tener que esperar a que el Ayuntamiento recuerde tal deber, y sin tener que esperar a que el propietario del inmueble colindante denuncie o se queje por los perjuicios que resultan de dicha falta de conservación”*.

Sin embargo, no obstante lo anterior, lo cierto es que la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal para exigir la ejecución de las obras necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, que es la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. Esta orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

En relación con ambas obligaciones (vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles por cuenta de sus propietarios) se ha pronunciado la STS de 16 de febrero de 1999, de conformidad con la cual *“Se contraponen, así, dos distintos deberes, el de vigilancia y prevención, a cargo de los Ayuntamientos, y el de conservación*



de los edificios, de cuenta de sus propietarios". Precisamente el incumplimiento del primero (vigilancia y prevención) ha sido considerado en distintos fallos judiciales como causa de **responsabilidad patrimonial** (entre otras, STS de 6 de octubre de 1989, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de octubre de 2009 y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017).

Por ejemplo, la STS de 6 de octubre de 1989 estimó el recurso contra el Decreto de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid de 22 de octubre de 1984 que desestimaba la reclamación de responsabilidad patrimonial por los daños sufridos en la finca sita en la travesía de las Beatas núm. 5, como consecuencia del derrumbamiento el día 8 de febrero de 1980, del edificio de la calle Antonio Grilo núm. 7. En esta misma línea, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de octubre de 2009 reconoce el derecho del recurrente a ser indemnizado en la cantidad de 5.626,49 euros por el Ayuntamiento de Granada (el recurrente reclamaba los desperfectos causados en su vehículo como consecuencia del derrumbe de un edificio declarado en ruina y situado en las inmediaciones del lugar en el que se encontraba aparcado). También la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017 reconoció el derecho del recurrente a ser indemnizado por el Ayuntamiento de Ripoll (19.000 euros más 12.000 euros en concepto de daños morales). El recurrente reclamaba, en este caso, los daños y perjuicios producidos en su vivienda como consecuencia del hundimiento de la escalera del inmueble colindante.

Por lo tanto, la inactividad de los ayuntamientos y la consiguiente falta de ejercicio de la función de policía urbana dirigida a velar por la seguridad de las personas y cosas, ha dado lugar a la estimación judicial de diversas reclamaciones de responsabilidad patrimonial por los daños ocasionados, como es posible que pueda suceder en el caso a que se refiere la queja a que ha dado lugar a la presente resolución.

En segundo lugar, debemos invocar los preceptos legales que amparan la actuación de una Administración en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla. El Ayuntamiento dispone de la **potestad de la ejecución forzosa** a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que dispone lo siguiente:

“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el artículo anterior”.

En su desarrollo, el artículo 322 del RUCyL dispone, en su apartado primero, lo indicado a continuación: *“El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas*



coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento del interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria”.

El apartado cuarto del mismo precepto añade lo siguiente: *“Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”.*

Considerando lo anterior, debemos recomendar a ese Ayuntamiento que por parte de los servicios técnicos municipales se lleve a cabo -si no se ha efectuado ya-, sin más demora, una visita de inspección al inmueble objeto de controversia y, atendiendo a las conclusiones del informe técnico emitido, se valore la adopción de las medidas precisas para la conservación del inmueble o bien en orden a iniciar, en su caso, la declaración del estado de ruina del mismo, previa tramitación en este último caso, del correspondiente procedimiento, de concurrir alguno de los supuestos previstos en el artículo 323 del Decreto 22/2004, de 29 de enero:

“a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.

b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada”.

Como es sabido, en relación con la declaración de ruina, el artículo 325 del RUCyL establece la posibilidad de que el procedimiento de declaración de ruina se inicie de oficio por el Ayuntamiento, y el artículo 326 añade que, una vez iniciado, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales (trasladándoles copia de los informes técnicos obrantes en el mismo) y que debe, asimismo, abrirse un plazo de información pública no inferior a dos meses. Según este mismo artículo 326, transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales deben evacuar dictamen pericial, previo a la correspondiente resolución (que puede optar entre denegar la declaración del estado de ruina, declarar el estado de ruina o declarar el estado de ruina parcial).

Asimismo, el artículo 327 del Decreto 22/2004 establece que, en caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento



puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, y continúa indicando que los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.

Todo ello sin perjuicio de que ese Ayuntamiento pueda aplicar el artículo 108.1 de la Ley 5/99 (ruina inminente) en el supuesto de que la amenaza de ruina ponga en peligro, entre otros, la seguridad pública, supuesto en el cual el Ayuntamiento podrá ordenar, si fuera preciso, el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

Primero.- En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta ese Ayuntamiento en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se recomienda que por parte de los servicios técnicos municipales se lleve a cabo, si no se ha efectuado ya, sin más demora, una visita de inspección al inmueble objeto de la presente queja sito en la calle XXX de León. A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la inspección realizada al citado inmueble, de concurrir los presupuestos que legitiman su ejercicio, se proceda por parte de esa Corporación, a agilizar la incoación del correspondiente expediente de orden de ejecución y/o de ruina.

Segundo.- En virtud de la potestad de esa Corporación de ejecutar forzosamente sus propios actos, en aras de lograr la consecución del interés público que siempre debe guiar su actuación, se inicie, cuando proceda, la ejecución por la vía subsidiaria de la orden de ejecución o de la declaración de ruina, a costa del obligado.

Tercero.- Sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones adecuadas sus bienes y el Ayuntamiento no dicta órdenes de ejecución (ni procede, en caso de incumplimiento, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas) o incoa el expediente de declaración de ruina cuando concurren los supuestos previstos en la normativa vigente, siempre que de ello se deriven daños a terceros, que pueden ser materiales o morales, como es posible que pueda suceder en el caso a que se refiere la queja a que ha dado lugar a la presente resolución teniendo en cuenta las circunstancias acreditadas en el expediente.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López